

การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน และการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ

นายจักรพันธ์ จันทภูมิ
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน



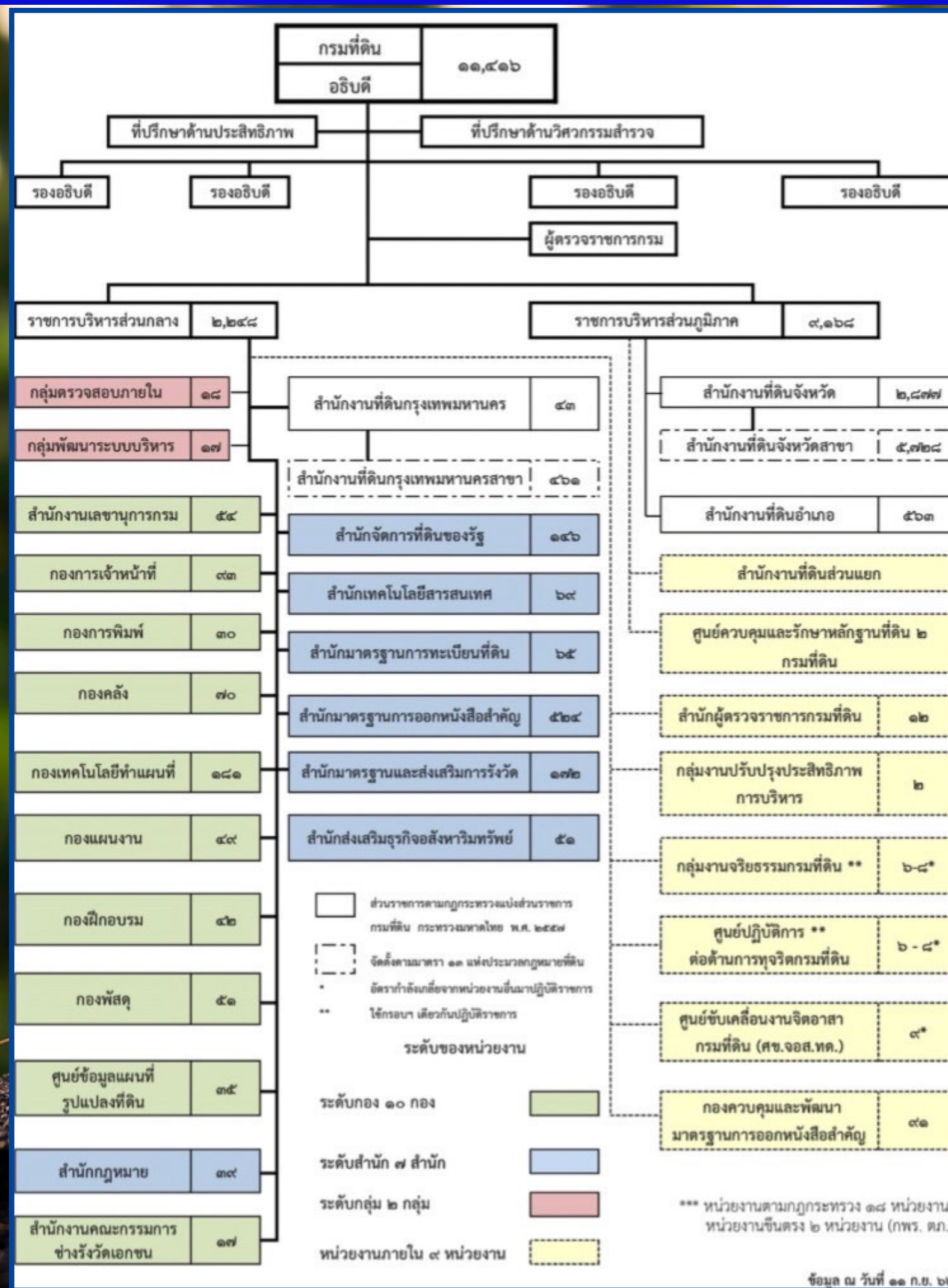
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

อำนาจหน้าที่ กรมที่ดิน

กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2557 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ได้กำหนดให้กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล และจัดการที่ดินของรัฐ โดยการรังวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดิน และได้รับการบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุด



โครงสร้างหน่วยงาน



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

อำนาจหน้าที่ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง กำกับ ดูแล ให้คำปรึกษาและสนับสนุนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งการเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนหรือรายการจดทะเบียน ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการขอเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า พิจารณาการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินสำหรับการศาสนา คนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท ศึกษา วิเคราะห์ เพื่อพัฒนามาตรฐานด้านการทะเบียนที่ดิน และปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย



เอกสารสิทธิในที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ	สิทธิในที่ดิน	การรังวัด	การจำนอง ขาย โอน
	ได้กรรมสิทธิ์	มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ	
	สิทธิครอบครอง ทำประโยชน์	มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ	
		ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ	 (ต้องประกาศ 30 วัน)



เอกสารสิทธิ “ที่ดิน” ต้องรู้



ประเภทที่ดิน	สิทธิในที่ดิน	การวัด	การ จำนอง	การซื้อ ขาย-โอน	สิทธิหมดลงเมื่อ	การแย่ง ครอบครอง
น.ส.4	ได้กรรมสิทธิ์	มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ	✓	✓	ผู้อื่นครอบครองติดต่อกัน 10 ปี	ครอบครองปรปักษ์ติดต่อกัน 10 ปี
น.ส.3 ก.	สิทธิครอบครองทำประโยชน์	มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ	✓	✓	ผู้อื่นครอบครองติดต่อกัน 1 ปี	ผู้อื่นแย่งสิทธิครอบครองเกิน 1 ปี
น.ส.3	สิทธิครอบครองทำประโยชน์	ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ	✓ ^[2]	✓ ^[2]		
สปก.4-01	สิทธิครอบครองทำประโยชน์*		✗ ^[1]	✗ ^{***}	ขาดคุณสมบัติ/ฝ่าฝืนระเบียบ	
น.ส.2	สิทธิครอบครองทำประโยชน์ชั่วคราว*		✗ ^{***}	✗ ^{***}	ไม่ทำประโยชน์ติดต่อกัน 3 ปีราชการยึดคืน	
สกก.	สิทธิครอบครองทำประโยชน์*	ไม่มีการรังวัด	✗	✗ ^{***}	ไม่ทำประโยชน์ติดต่อกัน 2 ปีราชการยึดคืน	แย่งครอบครองไม่ได้
ก.บ.ก.5	เอกสารรับรองการเสียภาษี**		✗	✗ ^{***}	ทับซ้อนพื้นที่ห้ามครอบครอง	

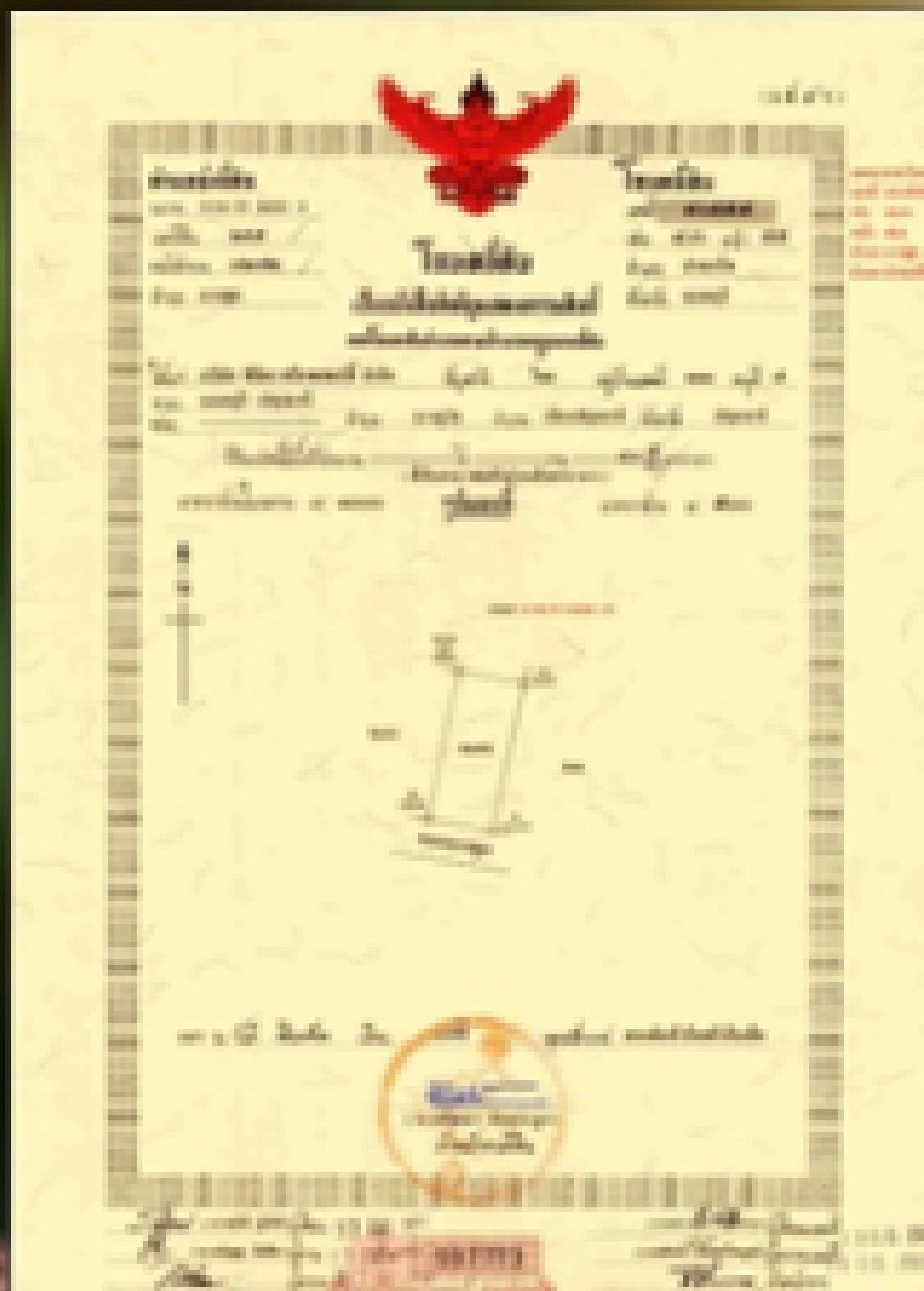
* ไม่มีกรรมสิทธิ์ ** ไม่ใช่เอกสารสิทธิ *** ยกเว้นตกทอดมรดก

[1] เว้นแต่โครงการที่รัฐอนุญาตเป็นพิเศษ [2] ซื้อขายต้องรอประกาศจากราชการ 30 วัน

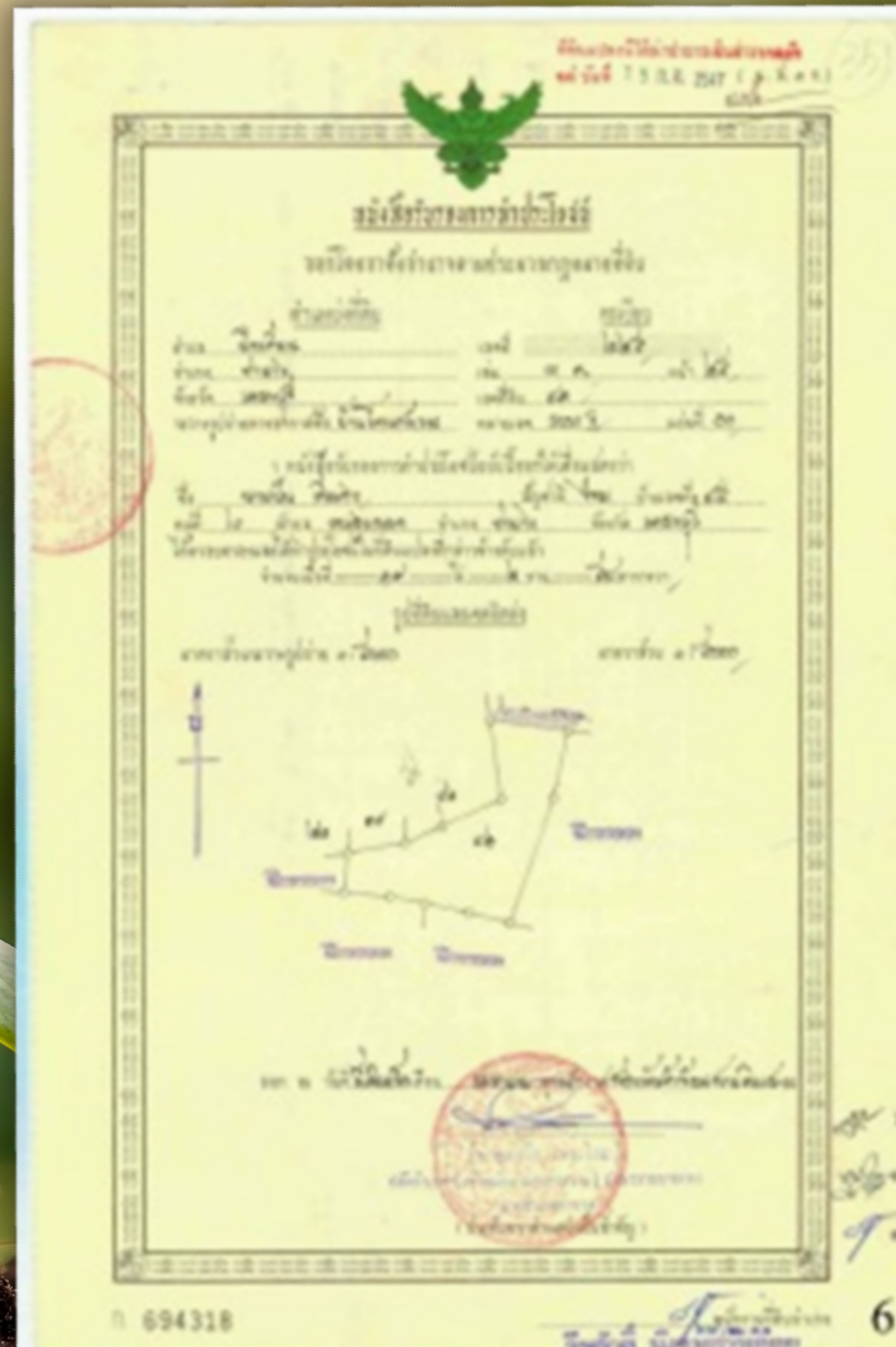


สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

โฉนดที่ดิน (น.ส. 4)



หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)



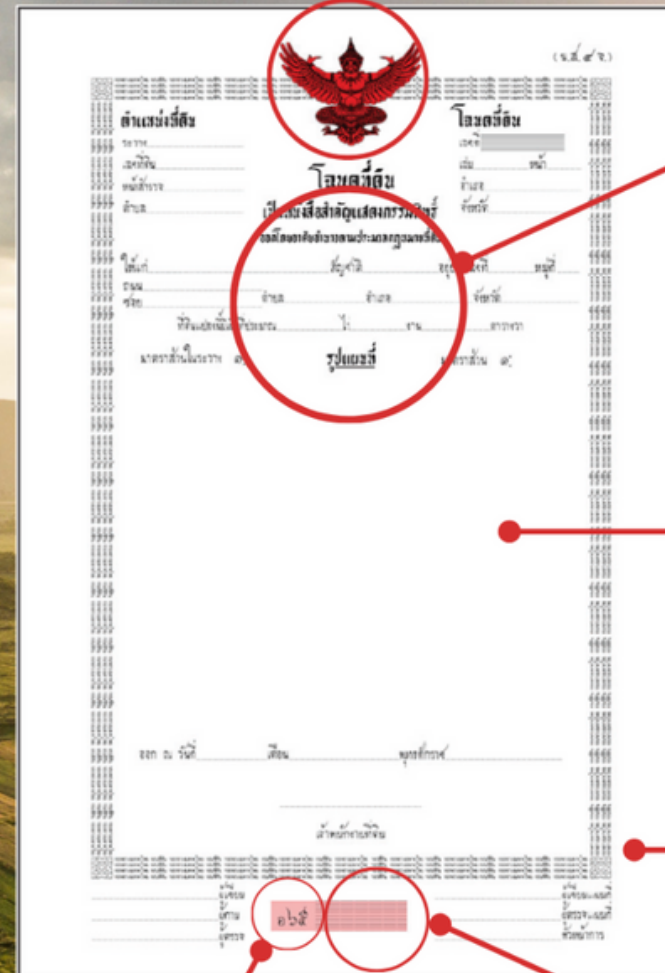
การดูโฉนดที่ดิน ว่าเป็นฉบับจริงหรือปลอม

โฉนดที่ดิน จริง หรือ ปลอม ?

ฉบับจริง



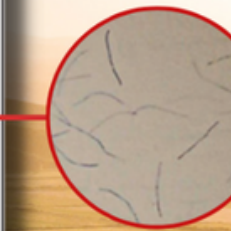
ขนาดรูปแบบลักษณะของครุฑเมื่อพิมพ์
สีแดงกับแล้ว จะต้องเห็นลายเส้นสีดำ
ของครุฑชัดเจนเหมือนของกรมที่ดิน



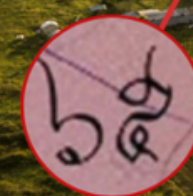
เมื่อยกโฉนดที่ดินขึ้นส่องกับแสง
จะเห็นลายน้ำรูปครุฑ มีเส้นผ่าศูนย์กลาง
วงกลม 10 เซนติเมตร ส่วนตัวอักษร
ข้อความ "กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย"
เป็นแนวโค้งตามรูปวงกลม
ยาว 10.5 เซนติเมตร



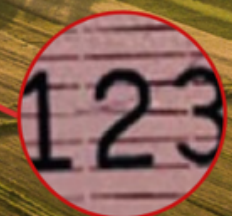
เนื้อกระดาษมีเส้นใยไหมสีฟ้า สีแดง
อมม่วง โรยในเนื้อกระดาษ ความยาว
0.3-1.5 เซนติเมตร โดยเส้นใยไหม
ดังกล่าวจะมีลักษณะบางส่วนจม
อยู่ในเนื้อกระดาษ และบางส่วน
ลอยอยู่บนผิวกระดาษ



เป็นกระดาษสีครีมที่มีเนื้อเยื่อ
ภายในกระดาษเป็นสีครีมเหมือนผิวภายนอก



เลขปีที่จัดพิมพ์เป็นเลขไทย



เลขที่แบบพิมพ์เป็นตัวเลขอารบิก
แบบโกธิค ความสูงตัวเลข 3/16 นิ้ว

หากมีข้อสงสัยให้ติดต่อ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

การเปลี่ยน ส.ป.ก. 4-01 เป็นโฉนดที่ดิน ส.ป.ก.

เปลี่ยน ส.ป.ก. 4-01 เป็นโฉนดที่ดิน



หลักเกณฑ์ เงื่อนไข

ใช้เพื่อประกอบเกษตรกรรม

เปลี่ยนมือได้ระหว่างเกษตรกรตามคุณสมบัติที่กำหนด

ปลูกไม้มีค่าในพื้นที่ตามสัดส่วนที่ **ส.ป.ก.** กำหนด

ใช้คำประกันเงินกู้กับสถาบันการเงินได้

ต้องถือครอง **ส.ป.ก. 4-01** และทำประโยชน์มาไม่น้อยกว่า **5 ปี**



เป้าหมายโครงการ

เกษตรกรที่เข้าเงื่อนไข **1.62 ล้านราย**

เอกสารสิทธิรวม **2.20 ล้านฉบับ**

เนื้อที่รวม **22.07 ล้านไร่**

เริ่มแจกฉบับแรกวันที่ **15 มกราคม 2567**

ที่มา : ผลประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ 5/2566 วันที่ 12 ตุลาคม 2566

ฐาน INFO GRAPHIC

พิจารณาระเบียบการ
เปลี่ยนเอกสารสิทธิ ส.ป.ก.4-01
ให้เป็นโฉนด

การประชุม
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม (คปก.)
(วันที่ 12 ต.ค.2566)

การเปลี่ยน
เอกสารสิทธิ ส.ป.ก.4-01
ให้เป็นโฉนด

หรือ

การยกระดับระเบียบ ปี 2564

เงื่อนไข (เช่น)

- ถือครองไม่เกิน 50 ไร่
 - ระยะเวลาการถือครองเอกสารสิทธิ
 - หลังเป็นโฉนดแล้วต้องประกอบอาชีพภาคการเกษตรเท่านั้น
- สถานะ**

- สักดิ์ศรีเท่ากับโฉนดในพื้นที่ของกระทรวงมหาดไทย
- สามารถจำหน่ายจ่ายโอนได้

ภายใต้กฎหมาย ส.ป.ก. ปี 2518
ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร
การโอน ตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า
หรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและ
หนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ...

นำร่องจังหวัดที่มีความพร้อม

ให้เป็นผลทางปฏิบัติ
ก่อนปี 2567

ที่มา : สำนักงาน ส.ป.ก. กรมที่ดิน กรุงเทพฯ 6/10/2566

ที่ดิน ส.ป.ก.

36 ล้านไร่

3 ล้านราย



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

เตือนภัย โปรดระวังมิจฉาชีพ

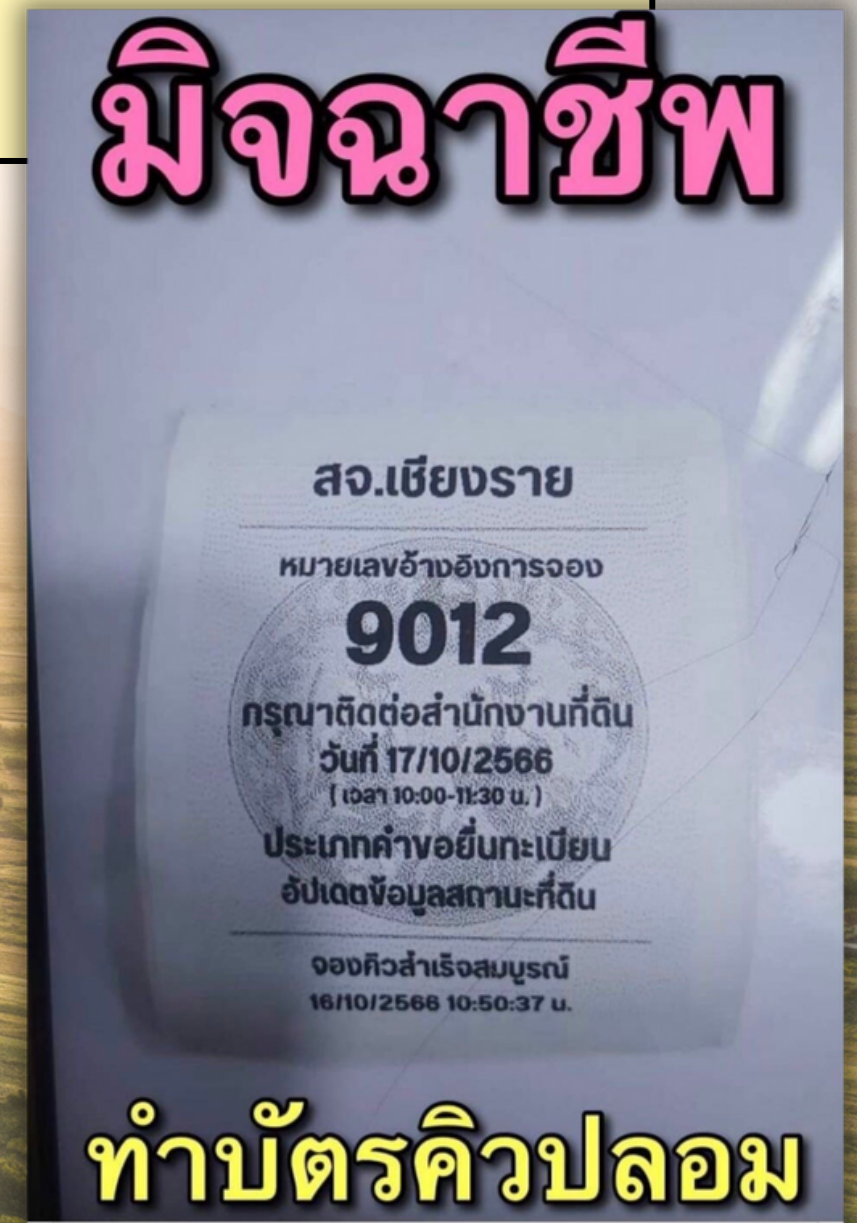


- ปัจจุบันได้รับแจ้งข้อมูลจากประชาชนว่า ได้รับโทรศัพท์จากมิจฉาชีพให้นำหลักฐาน ส.ป.ก. 4 - 01 มาเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน โดยมิจฉาชีพจะเป็นผู้ดำเนินการให้ที่สำนักงานที่ดิน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวสร้างความสับสนให้แก่ประชาชน



- มิจฉาชีพได้หลอกลวงในรูปแบบใหม่ โดยการทำบัตรคิวปลอมส่งทางไลน์ให้เจ้าของที่ดิน

มิจฉาชีพ



เตือนภัย โปรดระวังมิจฉาชีพ

กรมที่ดิน

✗ **ไม่โทรหา**

✗ **ไม่ขอแอดไลน์**

✗ **ไม่มี** หน้าทีเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ระวัง! มิจฉาชีพ
หลอกดูดเงิน

⚠ **เจอ แจ้ง จบ** ⚠

☎ Call center กรมที่ดิน 0 2141 5555

☎ กองบัญชาการตำรวจสืบสวนสอบสวนอาชญากรรมทางเทคโนโลยี 1441

Facebook กรมที่ดิน Fanpage Twitter กรมที่ดิน YouTube กรมที่ดิน Channel Instagram DOL-PR TikTok @SmartLands

กลโกงมิจฉาชีพ

- 1 โทรหลอกว่ายังไม่ได้ชำระภาษี
- 2 ให้แอดไลน์เพื่อส่งหนังสือกรมที่ดินปลอมที่มีข้อมูลส่วนบุคคล โดยเฉพาะผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- 3 พยายามพูดให้ประชาชนหลงเชื่อเลือกวิธีดำเนินการทาง E-Service
- 4 มิจฉาชีพส่งเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันกรมที่ดินปลอมให้
- 5 หลอกให้ประชาชนกดดาวน์โหลดเพื่อควบคุมโทรศัพท์
- 6 โทรศัพท์จะขึ้นข้อความว่า "ระหว่างทำการตรวจสอบห้ามใช้งานโทรศัพท์"
- 7 ระหว่างรอ ระบบจะดูดเงินของประชาชนผู้เสียหายจนหมดบัญชี

วิธีป้องกัน

- 1 อย่ากดลิงก์แปลกปลอมในแหล่งที่ไม่รู้จัก เว็บไซต์ปลอมมักลงท้ายด้วย .cc
- 2 เว็บไซต์กรมที่ดินจริง ชื่อ www.dol.go.th สามารถกดเมนูหน้าเว็บไซต์ได้ทุกเมนู และไม่มีเมนูให้ดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน
- 3 อย่าดาวน์โหลดแอปพลิเคชันที่ไม่ผ่านการยืนยันโดยแพลตฟอร์มที่น่าเชื่อถือ
- 4 ไม่ควรผูกบัตรเครดิต ไว้กับบัตรเดบิต หรือบัญชีธนาคาร
- 5 หากพลาดพลั้งดาวน์โหลดแล้ว ให้ตัดอินเทอร์เน็ตหรือปิดเครื่อง และถอดซิมโทรศัพท์ แล้วรีบโทรศัพท์ขออายัดบัญชีกับธนาคารทันที

หากมีข้อสงสัยสอบถาม
Call Center กรมที่ดิน
02 141 5555

กรมที่ดิน
dol-thgo.cc ✗
dol.go.th ✓

กรมที่ดิน
เตือน
เว็บไซต์ปลอม

หลอกดาวน์โหลดโปรแกรมไม่พึงประสงค์โปรดอย่าหลงเชื่อ

1 โทรหาประชาชนผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

2 หลอกให้แอดไลน์ LINE

3 ส่งหนังสือกรมที่ดินปลอม โดยให้เลือก (1) ติดต่อกับกรมที่ดินโดยตรง (2) ผ่าน E-Service

4 หากเลือก E-Service มิจฉาชีพจะส่งลิงก์ให้กดเข้าเว็บไซต์กรมที่ดินปลอม หรือแอปพลิเคชัน

5 หลอกให้ดาวน์โหลดเพื่อติดตั้งโปรแกรมและควบคุมโทรศัพท์

6 กดเงิน โปรแกรมจะทำงานตาม % หน้าจอ โดยจะขึ้นข้อความ "ระหว่างทำการตรวจสอบห้ามใช้งานโทรศัพท์" และดูดเงินจากบัญชีจนหมด

กรมที่ดิน
สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ประมวลกฎหมายที่ดิน
- พระราชบัญญัติอาคารชุด
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
- กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

1. ได้มาโดยนิติกรรม คือ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การจำนอง จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

2. ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม คือ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยผลของกฎหมาย โดยคำพิพากษาศาล และโดยการรับมรดก ถ้ายังมิได้จดทะเบียนจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และจะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้ เช่น การได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา 71

ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น

มาตรา 72

ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

มาตรา 73

เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้

มาตรา 74

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี



ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร

ค่าธรรมเนียม	ภาษีเงินได้	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	อากรแสตมป์
กรณีมีทุนทรัพย์ ร้อยละ 2 ของ ราคาประเมินทุนทรัพย์	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย คำนวณจากราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ และอัตราภาษี ที่กรมสรรพากรกำหนด ภาษีเงินได้นิติบุคคล 1% ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินกับ ราคาซื้อขาย	3.3% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า	0.5% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ***** กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์



ทรัพย์สิน

คือ สิทธิที่กฎหมายรับรองให้บุคคลมีอำนาจเหนือทรัพย์สินของตน ซึ่งได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมาย ได้แก่

- **กรรมสิทธิ์** คือ ทรัพย์สินแสดงความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน เป็นสิทธิอันสมบูรณ์ที่สุดที่บุคคลจะพึงมีในทรัพย์สิน
- **สิทธิครอบครอง** คือ ทรัพย์สินที่แสดงความเป็นเจ้าของ แต่ในบางครั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจมอบการครอบครองให้แก่บุคคลอื่น ดังนั้น สิทธิครอบครองจึงตกอยู่กับบุคคลอื่นนั้น เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์เอาทรัพย์สินให้ผู้อื่นเช่า
- **ภาระจำยอม** คือ ทรัพย์สินที่ตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์ โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งเรียกว่า “ภารยทรัพย์” ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของภารยทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่า “สามยทรัพย์”
- **สิทธิอาศัย** คือ สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่าหรือผลประโยชน์อื่นตอบแทน สิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่สามารถโอนหรือตกทอดไปยังทายาท
- **สิทธิเหนือพื้นดิน** คือ สิทธิที่บุคคลหนึ่งได้เป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกบนที่ดินหรือใต้ดินของผู้อื่น สามารถโอนและตกทอดไปยังทายาทได้
- **สิทธิเก็บกิน** คือ สิทธิที่จะเข้าครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นโดยจะเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้ เป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่สามารถโอนหรือตกทอดไปยังทายาทได้
- **ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์** คือ ทรัพย์สินซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีความผูกพันที่จะต้องชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งเรียกว่าผู้รับประโยชน์ หรือต้องยอมให้ผู้อื่นได้ใช้หรือถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น



ประเภทการจดทะเบียน

ยกตัวอย่างเช่น

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
- ค่าอากรแสตมป์ คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ให้ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
- ค่าอากรแสตมป์ เสียเหมือนเรื่องขาย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย



มรดก คือ การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินทุนทรัพย์
- ค่าอากรแสตมป์ ไม่เสีย
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เสีย
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย

จำนอง คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนอง ให้อาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ 1 ของวงเงินจำนองหรือบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท
- ค่าอากรแสตมป์
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เสีย
- ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย



การเช่าอสังหาริมทรัพย์

เช่า คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

เช่ามีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าเช่าไม่เกิน 3 ปี พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องรับจดทะเบียน และไม่มีหน้าที่ต้องทำสัญญาให้ ห้ามจดทะเบียนเช่าเกินกว่า 30 ปี ถ้าเช่าเกิน 30 ปี ให้ลดลงเหลือ 30 ปี

ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ 1 จากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า
- ค่าอากรแสตมป์การเช่า
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่เสีย

พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- การจดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน **ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม**
- การเช่านาที่ได้ทำหลักฐานการเช่านาไว้เป็นหนังสือให้มีระยะเวลาการเช่านาตามที่กำหนดในหลักฐาน
- ถ้าไม่ได้กำหนดระยะเวลาในหลักฐานการเช่านาหรือกำหนดไว้น้อยกว่า 2 ปี ให้การเช่านานั้นมีกำหนด 2 ปี
- การเช่านาที่ได้ทำหลักฐานการเช่านาไว้เป็นหนังสือ ให้ถือว่าการเช่านามีกำหนดคราวละ 6 ปี



การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

พ.ศ. ๒๕๔๒

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒”

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

มาตรา ๒” พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

“การเช่า” หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

มาตรา ๕ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

การเช่าตาม พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 หมายความว่า
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม
ที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี

- ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ
- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้ มีกำหนดไม่เกิน 50 ปี นับแต่วันที่ตกลงกัน และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ



การจดทะเบียนควบบริษัท โอนกิจการ แปรสภาพ ของบริษัท

1. ควบบริษัท

ประเภทการจดทะเบียน

“โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัท ตามมาตรา 1243 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)”

หลักเกณฑ์

- บริษัทจำกัดจะควบรวมกันโดยใช้มติพิเศษ บริษัทตั้งแต่สองบริษัทขึ้นไป จะควบรวมในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้
 1. ควบรวมกันโดยเป็นบริษัทขึ้นใหม่ และบริษัทที่มาควบรวมต่างหมดสภาพการเป็นนิติบุคคล
 2. ควบรวมกันโดยบริษัทหนึ่งบริษัทใดยังคงมีสภาพเป็นนิติบุคคล และบริษัทอื่นที่ควบรวมกัน หมดสภาพจากการเป็นนิติบุคคล
- ใช้ชื่อเดิม หรือ ใช้ชื่อใหม่ ก็ได้ (บริษัท ก. ควบรวมกับ บริษัท ข. จะใช้ชื่อเป็น บริษัท ก. หรือ บริษัท ข. หรือบริษัท ค. ก็ได้)

ค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร

- ค่าธรรมเนียม ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ 50 บาท
- ภาษีฯ หัก ณ ที่จ่าย : ไม่ต้องเรียกเก็บ

ยกเว้นภาษีเงินได้ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 542) พ.ศ. 2555

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ/อากรแสตมป์ : ได้รับยกเว้น เฉพาะกรณีกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากันตามแบบ ค.อ.6 โดยบริษัทต้องไปยื่นแจ้งต่อกรมสรรพากร เพื่อให้ออกหนังสือรับรองตามแบบ ค.อ.6

ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 330) พ.ศ. 2541

ยกเว้นอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 357) พ.ศ. 2542



2. โอนกิจการทั้งหมด ประเภทการจดทะเบียน

“โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)”

หลักเกณฑ์

บริษัทหนึ่ง (เลิก) โอนกิจการทั้งหมด ไปให้แก่อีกบริษัทหนึ่ง (จะตั้งเป็นบริษัทใหม่ หรือมีอยู่แล้ว) เช่น
บริษัท ก. (เลิก) โอนกิจการทั้งหมด ไปให้แก่บริษัท ข. (ตั้งเป็นบริษัทใหม่ หรือมีอยู่แล้ว)

ค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน
- ภาษีฯ หัก ณ ที่จ่าย : ไม่ต้องเรียกเก็บ

ยกเว้นภาษีเงินได้ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 542) พ.ศ. 2555

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ/อากรแสตมป์ : ได้รับยกเว้น เฉพาะกรณีกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากันตามแบบ ค.อ.6 โดยบริษัทต้องไปยื่นแจ้งต่อกรมสรรพากร เพื่อให้ออกหนังสือรับรองตามแบบ ค.อ.6

ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 330) พ.ศ. 2541

ยกเว้นอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 357) พ.ศ. 2542



๓. โอนกิจการบางส่วน

ประเภทการจดทะเบียน

“โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)”

หลักเกณฑ์

บริษัทหนึ่ง (ไม่เลิก) โอนกิจการบางส่วน ไปให้แก่อีกบริษัทหนึ่ง (ตั้งเป็นบริษัทใหม่ หรือมีอยู่แล้ว) เช่น บริษัท ก. (ไม่เลิก) โอนกิจการบางส่วน ไปให้แก่บริษัท ข. (ตั้งเป็นบริษัทใหม่ หรือมีอยู่แล้ว)

ค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2 ของราคาประเมิน
- ภาษีฯ หัก ณ ที่จ่าย : เรียกเก็บตามปกติ
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ/อากรแสตมป์ : ได้รับยกเว้น เฉพาะกรณีกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากันตามแบบ ค.อ.6 โดยบริษัทต้องไปยื่นแจ้งต่อกรมสรรพากร เพื่อให้ออกหนังสือรับรองตามแบบ ค.อ.6



4. โอนหุ้นในบริษัทให้กัน

หลักเกณฑ์

กรณีบริษัทหนึ่ง (ไม่เลิก) โอนหุ้น ไปให้แก่อีกบริษัทหนึ่ง เช่น บริษัท ก. (ไม่เลิก) โอนหุ้น ไปให้แก่บริษัท ข.

การซื้อขาย หรือแลกเปลี่ยนหุ้นในบริษัทซึ่งกันและกัน ไม่กระทบต่อชื่อในโฉนดที่ดิน เพราะเป็นชื่อบริษัทอยู่แล้ว ไม่มีการแก้ไข จึงไม่มีกรณีต้องมาจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน

5. เปลี่ยนชื่อบริษัท

หลักเกณฑ์

กรณีบริษัทเปลี่ยนชื่อ จากชื่อหนึ่งเป็นอีกชื่อหนึ่ง โดยเป็นนิติบุคคลเดิม เช่น บริษัท ก. เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ข.

- ประเภทการจดทะเบียน ยื่นคำขอเปิดเตล็ด “แก้ไขชื่อบริษัท”
- ค่าธรรมเนียม ค่าคำขอแปลงละ 5 บาท



6. แปลสภาพเป็นบริษัท

หลักเกณฑ์

1. กรณี “ห้างหุ้นส่วนจำกัด” (หมดสภาพ) แปลสภาพเป็น “บริษัท”
2. กรณี “ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน” (หมดสภาพ) แปลสภาพเป็น “บริษัท”

ประเภทการจดทะเบียน

“โอนตามกฎหมาย (แปลสภาพ ตามมาตรา 1246/6 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)”

กรณีการแปลสภาพบริษัทมหาชนจำกัด จดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปลสภาพ ตามมาตรา 185 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535)”

การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อในโฉนดที่ดินจาก “ห้างหุ้นส่วนจำกัด ก.” หรือ “ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ข.” เป็นบริษัทใหม่ “บริษัท ก.” หรือ “บริษัท ข.” แล้วแต่กรณี จดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปลสภาพตามมาตรา 1246/6 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)”

- ค่าธรรมเนียม ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ 50 บาท
- ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีฯ หัก ณ ที่จ่าย/ภาษีธุรกิจเฉพาะ/อากรแสตมป์ แล้วแต่กรณี (บริษัทไม่ต้องยื่นแจ้งต่อกรมสรรพากร เพื่อให้ออกแบบรับรอง ค.อ.6)

ยกเว้นตามหนังสือสรรพากร ที่ กค 0702/5646 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2552



พระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. 2562

รัฐบาลได้ออกกฎหมายทรัพย์สิน อิงสิทธิ เพื่อกระตุ้นการลงทุนและสร้างแรงจูงใจให้นักลงทุน ด้วยการให้สิทธิประโยชน์ในการใช้สิ่งหาริมทรัพย์อย่างคุ้มค่า โดยสามารถนำที่ดินไปก่อตั้งทรัพย์สิน และโอนทรัพย์สินให้แก่คนที่อยากจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ซึ่งเจ้าของที่ดินจะได้ค่าตอบแทนตามที่ตกลงกัน และยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามเดิม

การจะก่อตั้งทรัพย์สิน

เจ้าของต้องนำโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน ที่สำนักงานที่ดิน โดยเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ ซึ่งมีกำหนดเวลาไม่เกิน 30 ปี เมื่อก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นแล้วไม่ว่าจะเปลี่ยนตัวเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดไปอย่างไร ทรัพย์สิน ก็ยังคงติดอยู่กับตัวอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา หรือถูกบอกเลิกทรัพย์สิน สิทธิเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดเดิม

สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่น หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือเป็น หลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือตกทอดทางมรดกได้





พระราชบัญญัติ
ทรัพย์สิน
พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒
เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าทีรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒”

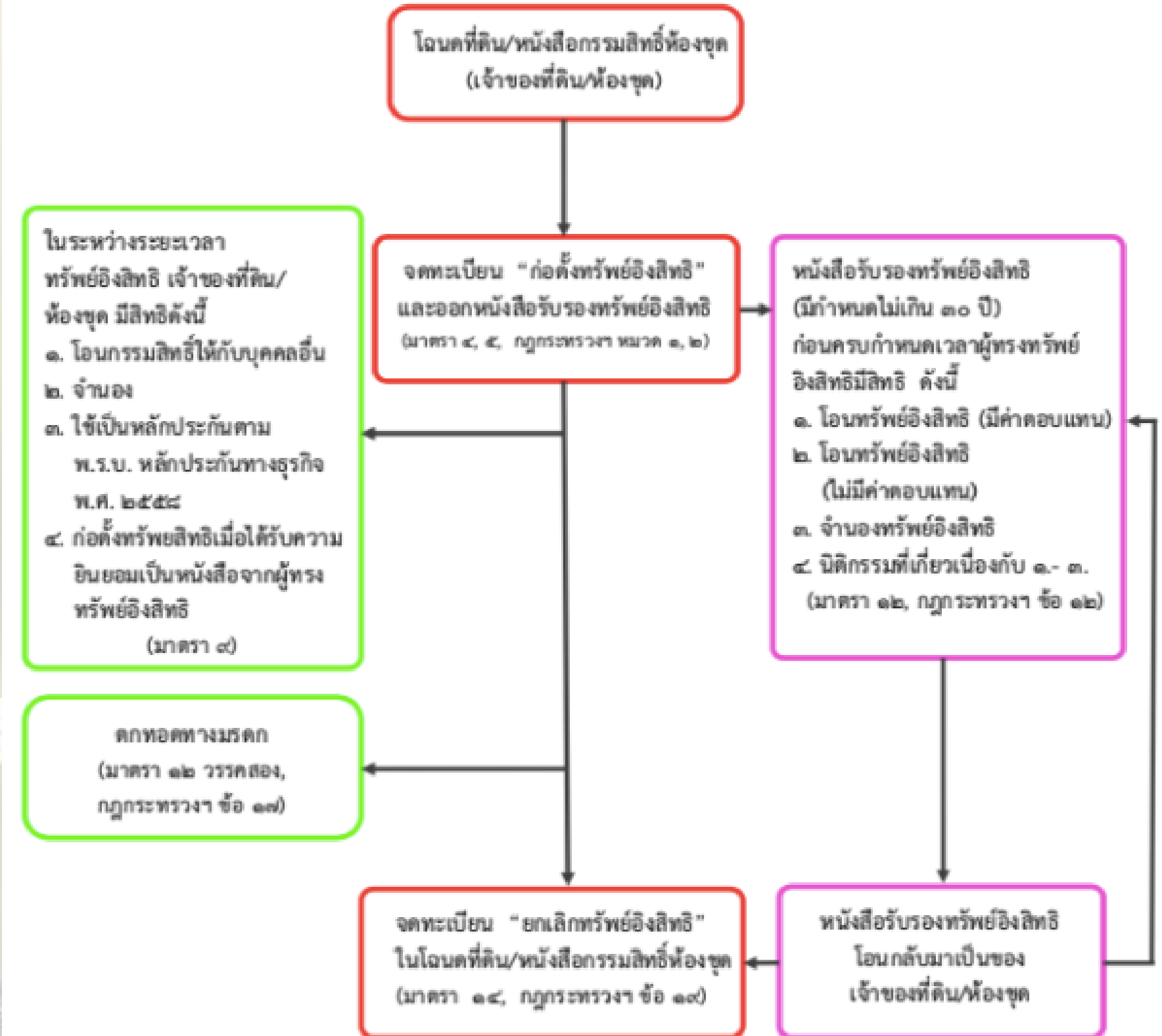
มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่
บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มี
โฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

แผนภูมิการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒



สถิติการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2563 - 30 กันยายน 2566

จังหวัด	ที่ดิน	ห้องชุด
ภูเก็ต	1	-
ชลบุรี	1	-
ระยอง	1	-
ขอนแก่น	2	1
เชียงใหม่	4	-
ประจวบคีรีขันธ์	-	2
รวม	9	3
รวมทั้งหมด	12	



ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์ และสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ พ.ศ. 2564

กรมที่ดินพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โดยได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้ในการบริการประชาชน เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและตอบสนองความต้องการของประชาชน
ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวได้แบ่งสำนักงานที่ดินออกเป็น 3 แบบ ได้แก่

1. สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์
2. สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์
3. สำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ทั้งระบบ



สถิติผู้ใช้บริการจดทะเบียนต่างสำนักงานแบบออนไลน์

ยอดผู้ใช้บริการทั่วประเทศ ข้อมูลตั้งแต่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 - 30 กันยายน 2566

จังหวัด	ยอดผู้ใช้บริการทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	556
สิงห์บุรี	1
เชียงใหม่	29
หนองคาย	11
บึงกาฬ	5
อุบลราชธานี	51
สงขลา	21
รวม	674



ตัวอย่างเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่น่าสนใจ

บริษัทจำกัดมอบอำนาจขายที่ดิน

บริษัทจำกัด โดยผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้มีอำนาจลงนามยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดิน เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้วปรากฏว่า หนังสือมอบอำนาจถูกต้อง ครบถ้วน ลายมือชื่อผู้มอบอำนาจใช้ได้ แต่สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามไม่ตรงกับฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 71 และ มาตรา 74
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2555

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว แต่สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนไม่ตรงกับข้อมูลทะเบียนราษฎร เพราะมีการทำบัตรประชาชนใหม่ ต่อมากรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัทมีหนังสือขอยกเลิกการมอบอำนาจหนังสือมอบอำนาจดังกล่าว เอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนังสือมอบอำนาจนั้นถือว่ายกเลิกทั้งหมด และบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ถือว่าไม่มีผลเป็นสำเนาถูกต้องได้อีก ย่อมเป็นกรณีที่มีข้อพิรุธอื่น ๆ

จึงเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องใช้อำนาจดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความรอบคอบมั่นใจว่า การดำเนินการจดทะเบียนขายรายนี้เป็นไปโดยสุจริต



มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2566

ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ระยะเวลาการลดหย่อน มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

หลักเกณฑ์และเงื่อนไข

1. ผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น
2. ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อสัญญา และวงเงินจำนอง ไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อสัญญา
3. อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ได้แก่
 - ➔ อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือ
 - ➔ ที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือ
 - ➔ ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
4. กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ และจดทะเบียน **จำนองในคราวเดียวกัน**
5. ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด **มือหนึ่งและมือสอง**
6. กรณีการซื้อขายเฉพาะส่วนและกรรมสิทธิ์รวม ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม

- ✓ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด **จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1**
- ✓ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน **จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01**

ค่าภาษีและอากร
• **เสียอัตราปกติ**



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

ประเทศไทยได้มีการกำหนดกฎเกณฑ์การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว เป็นแบบที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นหลัก แต่จะยกเว้นให้ในบางกรณี

ปัจจุบันคนต่างด้าวรับโอนที่ดินได้ 3 กรณี ดังนี้

1. รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ซื้อที่ดิน 1 ไร่ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุน 40 ล้านบาท ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
3. รับโอนที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ.2522 เป็นต้น



การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

ตามกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ที่ใช้บังคับมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 จนถึงปัจจุบัน ปรากฏว่ามีคนต่างด้าวที่ขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยนำเงินมาลงทุนจำนวนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท และกำหนดระยะเวลาการดำรงทุนไม่น้อยกว่า 5 ปี ซึ่งต้องมีการลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายฉบับดังกล่าว ทำให้ไม่อาจตอบสนองความต้องการของบุคคลต่างด้าวในการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยจำนวนไม่เกิน 1 ไร่ รวมถึงมิได้สร้างแรงจูงใจให้บุคคลต่างด้าวในการขอได้มาซึ่งที่ดิน จึงไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลที่ส่งเสริมหรือสนับสนุน ให้บุคคลต่างด้าวสามารถนำเงินมาลงทุนเพื่อได้มาซึ่งที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยในภาพรวมได้

เพื่อเป็นการส่งเสริมพัฒนากระตุ้นเศรษฐกิจเกี่ยวกับด้านอสังหาริมทรัพย์ในการให้คนต่างด้าวนำเงินมาลงทุนเพื่อซื้อที่ดิน ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกับการพัฒนาเศรษฐกิจและส่งเสริมเศรษฐกิจ เห็นควรกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของบุคคลต่างด้าวที่มีศักยภาพและความสนใจ โดยนำเงินมาลงทุนและนำเงินมาซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยการลดระยะเวลาจาก 5 ปี เหลือ 3 ปี โดยกำหนดกลุ่มบุคคลใหม่ซึ่งจะได้บุคคลที่มีศักยภาพสูง จำนวน 4 กลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มประชากรโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง
2. กลุ่มผู้เกษียณอายุจากต่างประเทศ
3. กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย
4. กลุ่มผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ



การถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าว

ชาวต่างชาติที่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างด้าวในประเทศไทยได้นั้น มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ มี 5 ประเภท

(ตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ฯ) ดังนี้

1.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา 19 (1)

1.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา 19 (2)

1.3 นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ตามมาตรา 19 (3)

1.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรา 19 (4)

1.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา 19 (5)

- นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

- ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นอยู่นอกประเทศ หรือ

- ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

หลักฐานที่คนต่างด้าวตาม 1.1 - 1.5 ต้องนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ปราบกฏตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลที่ถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. 2547

จำนวนเนื้อที่ในห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ได้

คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ความแตกต่างระหว่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 (เดิม) กับ ร่างกฎกระทรวง ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุน โดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย พ.ศ.

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕	ร่างกฎกระทรวง ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุน โดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย พ.ศ.
ข้อ ๑ คนต่างด้าวซึ่งประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใดดังต่อไปนี้ (๑) การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย (๒) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหา ในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (๓) การลงทุนในทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (๔) การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน จำนวนเงินที่ลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามวรรคหนึ่ง ต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้นาน้อยกว่าห้าปี	ข้อ ๑ คนต่างด้าวตามกฎกระทรวงนี้ หมายถึง คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การอนุญาตให้คนต่างด้าวบางจำพวกเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรเป็นกรณีพิเศษ ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุนโดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย ฉบับลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ทั้งนี้ ไม่รวมผู้ติดตามของคนต่างด้าว ข้อ ๒ คนต่างด้าวตามข้อ ๑ ที่ประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ ตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต้องนำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้นาน้อยกว่าสามปีนับแต่วันที่ยื่นคำขอตามกฎกระทรวงนี้ ในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใด หรือหลายประเภทรวมกัน ดังต่อไปนี้ (๑) การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย (๒) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (๓) การลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (๔) การลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ (๕) การลงทุนในทุนเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕	ร่างกฎกระทรวง ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุน โดยการดึงดูดคนต่างด้าวที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย พ.ศ.
	(๖) การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ข้อ ๓ ให้คนต่างด้าวขอหนังสือรับรองธุรกิจหรือกิจการที่ได้มีการลงทุนจากหน่วยงาน ดังต่อไปนี้ (๑) การลงทุนตามข้อ ๒ (๑) ให้ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการคลัง หรือหน่วยงานผู้ออกพันธบัตร แล้วแต่กรณี เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง (๒) การลงทุนตามข้อ ๒ (๒) (๓) และ (๔) ให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง (๓) การลงทุนตามข้อ ๒ (๕) และ (๖) ให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นผู้ออกหนังสือรับรอง ข้อ ๔ ในกรณีที่มีการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕ ในส่วนที่ยังไม่ได้ถอนการลงทุนให้นำมารวมกับเงินลงทุนตามกฎกระทรวงนี้ด้วยก็ได้ ข้อ ๕ คนต่างด้าวที่ได้รับสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว ให้ได้รับสิทธิตามกฎหมายนี้ โดยรวมกันแล้วต้องไม่เกิน ๑ ไร่
ข้อ ๒ ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาตามข้อ ๑ ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร	ข้อ ๖ ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาตามข้อ ๒ ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือ เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร
ข้อ ๓ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๑ ให้ยื่นคำขอตามแบบ ต. ๔ ทำายกฎกระทรวงนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในแบบ ต. ๔	ข้อ ๗ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๒ ให้ยื่นคำขอและเอกสารหลักฐาน ตามแบบทำายกฎกระทรวงนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑
ข้อ ๔ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ได้รับ คำขอพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารที่ถูกต้อง และผู้ขออนุญาตเป็นคนต่างด้าว ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๑ ได้ ให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดี เพื่อพิจารณาเสนอรัฐมนตรีต่อไป	ข้อ ๘ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ได้รับคำขอพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามข้อ ๖ และตรวจสอบเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว เห็นว่าเป็นเอกสารที่ถูกต้อง และผู้ขออนุญาตเป็นคนต่างด้าว ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินตามข้อ ๒ ได้ ให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีเพื่อพิจารณาเสนอรัฐมนตรีต่อไป
ข้อ ๕ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งเป็นประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑	ข้อ ๙ เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาแล้วมีคำสั่งเป็นประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕	ร่างกฎกระทรวง ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการลงทุน โดยการดึงดูดคนต่างด้าว ที่มีศักยภาพสูงสู่ประเทศไทย พ.ศ.
แจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตทราบ โดยส่งไปยังที่อยู่ในประเทศไทยตามที่แจ้ง ไว้ในแบบ ต. ๔	แจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตทราบ โดยส่งไปยังที่อยู่ในประเทศไทยตามที่แจ้ง ไว้ในแบบท้ายกฎกระทรวงนี้ หรือที่อยู่ที่ได้แจ้งเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ข้อ ๖ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัว โดยไม่ติดต่อ ศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น	ข้อ ๑๐ ผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็น ที่อยู่อาศัยสำหรับตนเอง โดยไม่ติดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น
ข้อ ๗ ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เริ่มใช้ที่ดินนั้น	ข้อ ๑๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องแจ้งการใช้ที่ดินนั้น เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันเริ่มใช้ที่ดินนั้น
ข้อ ๘ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้องอำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควรในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้นให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด	ข้อ ๑๒ เมื่อได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ผู้ได้รับอนุญาตต้อง อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามสมควร ในการกำกับดูแลการใช้ที่ดินนั้นให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด
ข้อ ๙ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามข้อ ๑ ก่อนครบกำหนดเวลาการ ดำรงทุนตามข้อ ๑ วรรคสอง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถอนการลงทุน	ข้อ ๑๓ ถ้าผู้ได้รับอนุญาตถอนการลงทุนในธุรกิจหรือกิจการก่อนครบกำหนดเวลาการดำรงทุน ตามข้อ ๒ ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ทราบภายในหกสิบวันนับแต่ วันที่ถอนการลงทุน
	ข้อ ๑๔ กฎกระทรวงฉบับนี้มีผลใช้บังคับห้าปีนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา



มาตรการป้องกัน และหลักเกณฑ์การตรวจสอบการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

thairath.co.th/news/local/north/2668408

ไทยรัฐออนไลน์



31 มี.ค. 2566 05:16 น.

กวาดจีนสี่เทา ยึดเชียงใหม่ นอมนิคนไทย กว้านซื้อที่ดินสร้างหมู่บ้าน

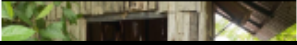
-ก | ก | ก+

Light Dark

f X

LINE

ข่าวแนะนำ



ตำรวจเชียงใหม่ร่วมกับ บก. ตม. 5 ลุยกวาดล้างกลุ่มทุนจีนกว้านซื้อที่ดินสร้างหมู่บ้านจัดสรรโครงการใหญ่ มูลค่านับพันล้านบาท ใน อ.สันกำแพงให้คนไทยเป็นนอมนิถือหุ้นแทน เตรียมไว้รองรับเพื่อนร่วมชาติแดนมังกรแห่เข้ามาตั้งรกรากทำมาหากินในไทย จับกุมผู้ต้องหา 5 ราย มีทั้งชาวจีนและนอมนิคนไทย มีชาวจีนผู้ร่วมขบวนการเผ่นหนีออกนอกประเทศไปแล้ว 2 ราย และคนไทย 1 รายอยู่ระหว่างตามล่าตัว สั่งขยายผลยึดทรัพย์พร้อมลุยกวาดล้างหมู่บ้านหรูอีก 3 โครงการใหญ่ทำ

MGR ONLINE

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

หน้าหลัก / หุ่น / ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ยึดบ้านหรูแก๊ง "ทุนจีนสี่เทา" เอฟเฟกต์กรรมที่ดินสั่งสอบนอมนิ SC แจงขายให้เฉพาะคนไทย

เผยแพร่: 5 ธ.ค. 2565 20:24 ปรับปรุง: 5 ธ.ค. 2565 20:24 โดย: ผู้จัดการออนไลน์

f

LINE

18,787

จากการขยายผลหลายเครือข่าย "แก๊งตู้ห่าว" (นายชัยณัฐร์ ทรัพย์ชายนันท์) ชาวจีนที่ได้สัญชาติไทย โดยสามารถจับกุมได้ มีการกระจายกำลังตรวจเข้าตรวจค้นตามจุดต่างๆ ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ตรวจยึดสิ่งผิดกฎหมายและทรัพย์สินที่ได้จากการกระทำความผิดกลุ่มธุรกิจจีนสี่เทา หนึ่งในนั้นคือ การที่มีชาวจีนอยู่ในโครงการบ้านหรู "แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด สุขุมวิท ซอยแบร์ริง-ลาซาล" เนื้อที่ 47 ไร่ ต.สำโรงเหนือ อ.เมือง จ.สมุทรปราการ เป็นโครงการบ้านหรู ราคาหลังละกว่า 50 ล้านบาท (เจ้าของโครงการ คือ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตระกูล "ชินวัตร")

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕



กระทรวงมหาดไทย

ถนนรัชฎาภิเศก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๙ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง มาตรการป้องกันการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๖๖๕ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๓๓๖๖๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา

๒. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้กำหนดมาตรการให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการ กรณีมีเหตุสงสัยว่าจะมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยอาศัยการจดทะเบียนสมรสกับคนไทย หรือให้บุคคลอื่นถือที่ดินแทน ให้จังหวัดแจ้งให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล ที่มีพฤติการณ์ต่อไปนี้ในทางเชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์หลักเลี่ยงกฎหมาย และหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริง นั้น

เนื่องจากปัจจุบันมีการร้องเรียนหรือสื่อมวลชนต่าง ๆ นำเสนอข่าวเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว (นอมินี) เป็นจำนวนมาก กระทรวงมหาดไทยจึงขอยกเลิกหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. และเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปแนวทางเดียวกัน จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

๑. แจ้งอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้ปกครองท้องที่ ร่วมกันสอดส่องดูแลคนต่างด้าว คนไทย หรือนิติบุคคล ที่มีพฤติการณ์ต่อไปนี้ในทางเชื่อได้ว่ามีพฤติการณ์ถือครองที่ดินโดยหลักเลี่ยงกฎหมาย และหากมีการซื้อขายที่ดินในท้องที่ของตน โดยมีพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้รายงานผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามข้อ ๒ และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๒. กรณีมีเหตุสงสัย หรือมีการร้องเรียน หรือสื่อมวลชนนำเสนอข่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าว และหรือมีการฝ่าฝืนกฎหมายโดยการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว โดยมีขอบกรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้จังหวัดแจ้งคณะกรรมการ กรณีที่ดินอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครให้อธิบดีกรมที่ดิน แต่งตั้งคณะกรรมการร่วมกันตรวจสอบและสอบสวนข้อเท็จจริงให้ยุติว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยหลักเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ ประการใด เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงพร้อมทั้งความเห็นให้ผู้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และรายงานกระทรวงมหาดไทยทราบ

๒.๑ ที่ดินตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ปลัดจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นรองประธาน ๓. นายอำเภอ เป็นกรรมการ ๔. นายกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นกรรมการ ๕. ผู้ปกครองท้องที่ เป็นกรรมการ ๖. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ และ ๗. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการ

/และเลขานุการ...

- ๒ -

และเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง พยานจังหวัดหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

๒.๒ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะกรรมการประกอบด้วย ๑. ผู้ตรวจราชการ กรมที่ดิน เขตพื้นที่ที่รับผิดชอบ เป็นประธานกรรมการ ๒. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นรองประธาน ๓. ผู้อำนวยการเขตพื้นที่หรือผู้แทน เป็นกรรมการ ๔. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาในพื้นที่ เป็นกรรมการ และ ๕. เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่มีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าระดับชำนาญการ เป็นกรรมการและเลขานุการ หากมีกรณีตรวจสอบและสอบสวนนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ให้แต่งตั้ง ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าเขตหรือผู้แทน เป็นกรรมการ ร่วมด้วย

๓. หลักเกณฑ์และวิธีการตรวจสอบและสอบสวนของคณะกรรมการตามข้อ ๒ แยกตามประเภท การใช้ประโยชน์ที่ดิน กรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคลธรรมดา และกรณีผู้ถือครองที่ดินเป็นนิติบุคคล รายละเอียดพยานสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

๔. เมื่อสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้ว ปรากฏพฤติการณ์เป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ถ้ามีการผิดต้องดำเนินการจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๔๔ และ ๔๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๗ เนื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน และดำเนินการตามคู่มือการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๗๐๕ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ พร้อมทั้งเมื่อได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดแล้ว ขอให้ติดตามผลคดีและรายงานกรมที่ดินทราบด้วย

๕. กรณีที่ตรวจสอบและสอบสวนแล้ว ยังไม่ปรากฏหลักฐานการฝ่าฝืนกฎหมายการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือยังไม่มีเหตุสงสัยว่าที่ดินแปลงใดมีผู้ถือที่ดินไว้แทนคนต่างด้าวให้คณะกรรมการมีหน้าที่ต้องตรวจสอบและหาข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินในความรับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เช่น ตรวจสอบจากข้อมูลเกี่ยวกับการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ข่าวสารท้องถิ่น หรือจากแหล่งข่าวที่เกี่ยวข้องจากผู้ประกอบการ ทั้งด้านการจัดสรรที่ดิน การท่องเที่ยว หรือจากนักธุรกิจ นักลงทุนต่างชาติ และผู้ที่เกี่ยวข้องหรือพฤติการณ์ที่แสดงออกแก่บุคคลทั่วไปของเจ้าของที่ดิน หรือคนต่างชาติที่อาจอ้างถึงการเป็นเจ้าของที่ดิน หรืออำนาจการจัดการที่ดิน เป็นต้น หากพบว่ามีพฤติการณ์น่าสงสัยหรือควรเชื่อได้ว่าเป็นการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ให้ดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนโดยละเอียดตามข้อ ๓ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายสุเทพ เทือกสุบรรณ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๔ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๗๖๒๖

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

บัญชีข้อมูลที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ลำดับที่	ชื่อผู้ขอ	วิธีการ ได้มา	สัญชาติ	จำนวนแปลง	จำนวนเนื้อที่ ไร่-งาน-วา	ได้รับอนุญาต วัน/เดือน/ปี	จังหวัด	หมายเหตุ
1		ซื้อ	จีน	3	0-3-52	8 ธ.ค. 46	กรุงเทพฯ	
2		ซื้อ	จีน	3	0-3-58.7	12 ธ.ค. 46	กรุงเทพฯ	
3		ซื้อ	อเมริกัน	1	0-2-24	30 ธ.ค. 46	นนทบุรี	
4		ซื้อ	จีน (ไต้หวัน)	2	0-1-63.1	19 พ.ค. 47	สมุทรปราการ	
5		ซื้อ	อินเดีย	1	0-0-68.9	21 ส.ค. 50	สมุทรปราการ	
6		กรรมสิทธิ์ รวม	เกาหลีใต้	1	1-0-0	1 ต.ค. 50	สมุทรปราการ	
7		ซื้อ	รัสเซีย	1	1-0-0	10 มี.ค. 51	ชลบุรี	
8		ซื้อ	อเมริกัน	2	0-3-45.3	27 ส.ค. 57	ประจวบคีรีขันธ์	
9	บุคคลเดียวกันกับข้อ 5	ซื้อ	อินเดีย	1	0-2-20.4	11 ม.ค. 60	สมุทรปราการ	
รวม	8 ราย			15 แปลง				





มาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551

“เมื่อความปรากฏว่า ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใด โดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่ง ดำรงตำแหน่งรองอธิบดี หรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่ สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้”





ตัวอย่าง

การฝึกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์





1. ห้างหุ้นส่วนฯ ซึ่งยังไม่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลซื้อที่ดินไม่ได้

มาตรา 453 แห่ง ป.พ.พ.

อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้น ให้แก่ผู้ขาย

มาตรา 149 แห่ง ป.พ.พ.

นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบ ด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการ ผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อจะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ

องค์ประกอบของการทำนิติกรรม

- เป็นการแสดงเจตนาโดยชอบด้วยกฎหมาย
- โดยมุ่งจะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่าง บุคคล และโดยความสมัครใจ
- เพื่อก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับสิทธิ

บุคคลตามกฎหมาย มี 2 ประเภท คือ

1. บุคคลธรรมดา
2. นิติบุคคล





1. ห้างหุ้นส่วนฯ ซึ่งยังไม่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลซื้อที่ดินไม่ได้

มาตรา 1012 แห่ง ป.พ.พ.

อันว่าสัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปตกลงเข้ากันเพื่อกระทำการร่วมกัน ด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการที่ทำนั้น

มาตรา 1015 แห่ง ป.พ.พ.

ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทเมื่อได้จดทะเบียนตามบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้ว ท่านจัดว่าเป็นนิติบุคคลต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นทั้งหลายซึ่งรวมเข้ากันเป็นหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้น

ห้างหุ้นส่วนฯ ซึ่งประกอบด้วย บุคคล 2 คน ที่ตกลงเข้ากันเพื่อจะทำการร่วมกันด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันพึงได้แต่กิจการนั้น ซึ่งมีลักษณะเป็นคณะบุคคลในการจัดตั้งห้างหุ้นส่วนตามมาตรา 1012 แห่ง ป.พ.พ. และการที่ห้างหุ้นส่วนฯจะให้ตนเองมีสภาพเป็นนิติบุคคลก็ต้องไปดำเนินการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามนัยมาตรา 1015 แห่ง ป.พ.พ. ดังนั้น เมื่อห้างหุ้นส่วนฯ ยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย จึงยังไม่มีสภาพเป็นบุคคลทางกฎหมาย



ตัวอย่าง ห้างหุ้นส่วนฯ ซึ่งยังไม่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

ซื้อที่ดินได้หรือไม่ ?

ห้างหุ้นส่วนฯ ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคล
ตามมาตรา 1015 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
จึงยังไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย **ไม่สามารถ**
จดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และ ลงนามห้างหุ้นส่วนฯ
เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้

แต่ห้างหุ้นส่วนฯ ซึ่งยังไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล
สามารถซื้อที่ดินในนามบุคคลที่เป็นหุ้นส่วนกัน
โดยลงชื่อร่วมกันได้





2. ผู้รับมอบอำนาจทำการเกินขอบอำนาจ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 823 บัญญัติว่า

ถ้าตัวแทนกระทำการอันใดอันหนึ่งโดยปราศจากอำนาจก็ดี หรือทำนอกทำเหวี่ยงขอบอำนาจก็ดี ท่านว่าย่อมไม่ผูกพันตัวการ เว้นแต่ตัวการจะให้สัตยาบันแก่การนั้น

ถ้าตัวการไม่ให้สัตยาบัน ท่านว่าตัวแทนย่อมต้องรับผิดชอบบุคคลภายนอกโดยลำพังตนเอง เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าบุคคลภายนอกนั้น ได้รู้ถือว่าตนทำการโดยปราศจากอำนาจ หรือทำนอกเหวี่ยงขอบอำนาจ”



ตัวอย่าง ผู้รับมอบอำนาจทำการเกินขอบอำนาจ หรือไม่ ?

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัทฯ ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า บริษัทฯ มีมติให้ขายที่ดิน โดยไม่มีรายงานการประชุมของบริษัทฯ ที่มีมติให้ขายที่ดินดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยอ้างว่าจะนำมติที่ประชุมของบริษัทฯ ในการขายที่ดินดังกล่าวมาให้ในภายหลัง ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อจดทะเบียนขายให้ไป ประกอบกับ บริษัทฯ ได้ร้องทุกข์กล่าวโทษผู้รับมอบอำนาจต่อพนักงานสอบสวน

โดยศาลได้มีคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ว่า คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติที่ประชุมให้ซื้อที่ดิน การที่ผู้รับมอบอำนาจนำที่ดินไปจดทะเบียนโอนขายให้แก่บุคคลภายนอก ไม่เป็นไปตามมติที่ประชุม การกระทำได้กล่าวจึงเป็นการเอาไปเสียซึ่งโฉนดที่ดินอันเป็นเอกสารของบริษัทฯ ถึงแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนให้แก่บริษัทฯ ในภายหลัง แต่ก็ถือว่าทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหายแล้ว จึงเป็นกรณีที่ผู้รับมอบอำนาจกระทำการเกินขอบอำนาจ ไม่ผูกพันบริษัทฯ ผู้มอบอำนาจแต่อย่างใด ตามนัยมาตรา 823 แห่ง ป.พ.พ. เมื่อบริษัทฯ มิได้ให้สัตยาบันรับรองการจดทะเบียนขายดังกล่าว มีผลให้การจดทะเบียนขายที่ดินนั้นเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย



3. จดทะเบียนฝ่าฝืน มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 9

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งโฉนดที่ดินที่ยื่นมาตามมาตรา 6 ไปยังเจ้าพนักงานที่ดินท้องถิ่นที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ภายในสิบห้าวัน เพื่อให้จดแจ้งในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนของโฉนดที่ดินว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ และให้เก็บรักษาโฉนดที่ดินนั้นไว้

พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 10

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนด ที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่ กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อนการระงับผูกพัน เกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว



ตัวอย่าง จดทะเบียนฝ่าฝืน มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือไม่ ?

เมื่อโฉนดที่ดินเลขที่ 2 ได้จดทะเบียนอาคารชุดและพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามนัยมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว และมาตรา 10 บัญญัติว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนด ที่ดินตามมาตรา 9 แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป...”

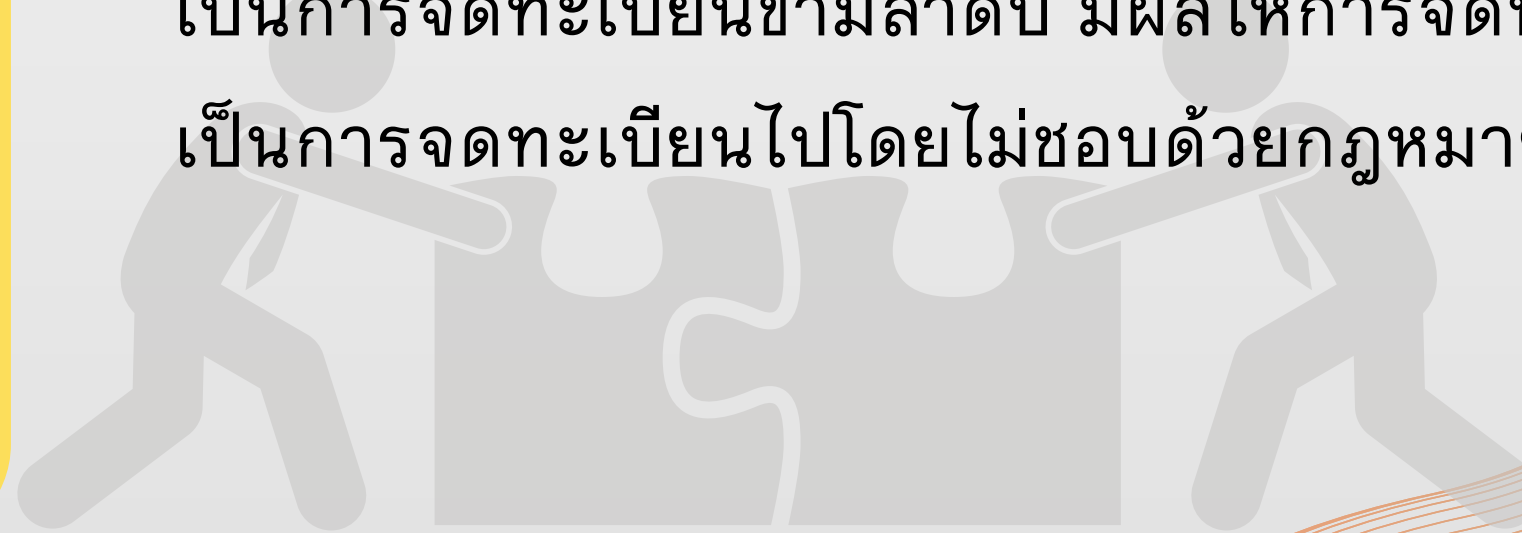
ดังนั้น การที่บริษัทฯจดทะเบียนให้โฉนดที่ดินเลขที่ 1 ตกเป็นภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 2 จึงเป็นการได้มาซึ่งสิทธิภาระจำยอมโดยนิติกรรมภายหลังจากที่โฉนดที่ดินเลขที่ 2 (แปลงสามยทรัพย์) ได้จดทะเบียนอาคารชุดไปแล้ว เป็นการจดทะเบียนที่ฝ่าฝืน มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเพิกถอนตามมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





ตัวอย่าง จดทะเบียนไปภายหลังจากบริษัทเดิมสิ้นสภาพไปแล้ว ได้หรือไม่ ?

บริษัท เอ (บริษัทเดิม) ได้ควบรวมกับบริษัท บี เป็นบริษัทใหม่ชื่อ บริษัท เอ แต่โดยที่บริษัท เอ (บริษัทใหม่) ยังไม่ได้มีการยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อแก้ไขชื่อในทางทะเบียนจากบริษัทเดิม เป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัท ตามมาตรา 1243 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” ก่อนจดทะเบียนประเภทแบ่งเช่าที่ดิน กรณีจึงเป็นการจดทะเบียนแบ่งเช่าที่ดินไปภายหลังจากที่บริษัท เอ (บริษัทเดิม) สิ้นสภาพไปแล้ว และเป็นการจดทะเบียนข้ามลำดับ มีผลให้การจดทะเบียนประเภทแบ่งเช่าที่ดินเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย





5. อุทิศที่ดินให้แก่วัด

ป.พ.พ. มาตรา 525

การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ท่านว่าย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ การให้ย่อมเป็นอันสมบูรณ์โดยมิพักต้องส่งมอบ

พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33

ที่วัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัด มีดังนี้

- (๑) ที่วัด คือที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น
- (๒) ที่ธรณีสงฆ์ คือที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด
- (๓) ที่กัลปนา คือที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา

พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34

การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง ให้กระทำได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ เว้นแต่เป็นกรณีตามวรรคสอง การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง ให้แก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ เมื่อมหาเถรสมาคมไม่ขัดข้องและได้รับค่าพาติกรรมจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานนั้นแล้ว ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

ห้ามมิให้บุคคลโดยกายุความขึ้นต่อสู่กับวัดหรือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ แล้วแต่กรณี ในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง



ตัวอย่าง อุทิศที่ดินให้แก่วัด จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือไม่?

ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้อุทิศที่ดินให้แก่วัด เพื่อใช้เป็นที่ดินสร้างวัด ที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่ดินสร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 525 เมื่อต่อมากระทรวงศึกษาธิการประกาศตั้งวัด และประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว วัดจึงมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ทำให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัด

เมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แล้ว การโอนกรรมสิทธิ์ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง จะกระทำได้อีกแต่โดยตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ดังนั้น เมื่อการจดทะเบียนให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม และการจดทะเบียนขายฝาก ไม่ได้ดำเนินการตามมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แล้ว จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





6. ผู้เยาว์ขายที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล

การทำนิติกรรมของผู้เยาว์

- ผู้เยาว์ คือ บุคคลซึ่งมีอายุไม่ถึง 20 ปีบริบูรณ์ โดยจะพ้นจากภาวะผู้เยาว์และบรรลุนิติภาวะเมื่อมีอายุ 20 ปีบริบูรณ์ หรือเมื่อทำการสมรสอายุ 17 ปีบริบูรณ์แล้ว เว้นแต่มีเหตุอันสมควร ศาลอาจอนุญาตให้ทำการสมรสก่อนนั้นได้
- ผู้เยาว์จะทำนิติกรรมใดๆ ต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมก่อน ถ้าผู้เยาว์ได้ทำลงโดยไม่ได้รับความยินยอม นิติกรรมนั้นเป็นโมฆะ
- นิติกรรมที่ผู้เยาว์ทำได้ โดยต้องขออนุญาตศาลก่อน (ตามมาตรา 1574 แห่ง ป.พ.พ.) หากฝ่าฝืนกระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล นิติกรรมย่อมตกเป็นโมฆะ

มาตรา 1574 แห่ง ป.พ.พ.

นิติกรรมใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ดังต่อไปนี้ ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต

(1) ขาย แลกเปลี่ยน ขายฝาก ให้เช่าซื้อ จำนอง ปลดจำนอง หรือโอนสิทธิจำนอง ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือ สังหาริมทรัพย์ที่อาจจำนองได้

ฯ ล ฯ

ดังนั้น การทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เยาว์จะต้องขออนุญาตจากศาลก่อน ตามนัยมาตรา 1574 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อมิได้ขออนุญาตจากศาลก่อน นิติกรรมดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะ ตามนัยมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์



7. ผู้ขอรับมรดกปิดบังทายาทและรับมรดกเกินสิทธิของตน

มาตรา 1629 แห่ง ป.พ.พ.

ทายาทโดยธรรมมีหล้าลำดับเท่านั้น
และภายใต้บังคับแห่งมาตรา 1630
วรรค 2 แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับ
มรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ

- (1) ผู้สืบสันดาน
- (2) บิดามารดา
- (3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (4) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วม

มารดาเดียวกัน

(5) ปู่ ย่า ตา ยาย

(6) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็น
ทายาทโดยธรรม ภายใต้บังคับของ
บทบัญญัติพิเศษแห่งมาตรา 1635

มาตรา 1633 แห่ง ป.พ.พ.

ทายาทโดยธรรมในลำดับเดียวกัน
ในลำดับหนึ่ง ๆ ที่ระบุไว้ในมาตรา 1629 นั้น
ชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากัน
ถ้าในลำดับหนึ่งมีทายาทโดยธรรม
คนเดียว ทายาทโดยธรรมคนนั้นมีสิทธิ
ได้รับส่วนแบ่งทั้งหมด





ตัวอย่าง ผู้ขอรับมรดกปิดบังทายาทและรับมรดกเกินสิทธิของตน มีผลอย่างไร ?

ผู้ขอรับมรดกให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดก มีเพียงตนเองและนาย ส. (ไม่ขอรับมรดก) เท่านั้น โดยที่ยังมีทายาทโดยธรรมอื่น ที่มีสิทธิรับมรดกอยู่อีก กรณีจึงเป็นการปิดบังทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก เป็นการ จดทะเบียนที่ไม่ถูกต้องตามความจริง เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนโอนมรดก ไปทั้งหมดเกินกว่าสิทธิที่ผู้ขอรับมรดกจะได้รับ ตามมาตรา 1629 และ 1633 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทายาท โดยธรรมอื่นทุกคน แต่สิทธิของผู้ขอรับมรดกที่ได้รับมรดกไปแล้วยังคงชอบอยู่ คงไม่ชอบเฉพาะส่วนของทายาทอื่นที่ยังไม่ได้ขอรับมรดกเท่านั้น กรณีจึงเป็นการ จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนสามารถแก้ไขให้มีการถูกต้องได้ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแก้ประเภทการจดทะเบียนจากประเภท “โอนมรดก” เป็น “โอนมรดกบางส่วน”





8. ผู้จัดการมรดกขายทรัพย์สินมรดกให้ตนเอง

ป.พ.พ. มาตรา 1719

“ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งเจ้าชู้หรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม และเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินมรดก”

ป.พ.พ. มาตรา 1722

“ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกหาได้ไม่ เว้นแต่พินัยกรรมจะได้อนุญาตไว้ หรือได้รับอนุญาตจากศาล”



ตัวอย่าง ผู้จัดการมรดกขายทรัพย์สินมรดกให้ตนเอง ได้หรือไม่ ?

ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์สินมรดก ตามมาตรา 1719 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ผู้จัดการมรดกขายที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินมรดกของเจ้ามรดก โดยไม่มี อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาล **จึงเป็นการทำนิติกรรม** ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็น**ปฏิบัติต่อกองมรดกของเจ้ามรดก อันเป็นการต้องห้าม** โดยขัดแย้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1722 ตกเป็นโมฆะตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์





ตัวอย่าง ผู้จัดการมรดกนำทรัพย์สินมรดกไปจำนองเพื่อประกันหนี้ส่วนตัว ได้หรือไม่ ?



ผู้จัดการมรดกได้นำโฉนดที่ดินของเจ้ามรดก ไปจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ของตนเอง กรณีจึงเป็นการจำนองที่ดินในฐานะส่วนตัว เมื่อผู้จัดการมรดกมิใช่เจ้าของที่ดินจึงไม่มีอำนาจนำที่ดินมรดกแปลงดังกล่าวไป จำนองเป็นประกันไว้กับธนาคารได้ ดังนั้น การจดทะเบียนจำนองดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขัดต่อมาตรา 705 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 705 บัญญัติว่า
“การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่น จะจำนองหาได้ไม่”





ตัวอย่าง นำหนังสือมอบอำนาจปลอมมาจดทะเบียน มีผลอย่างไร ?



หนังสือมอบอำนาจ

ตำบล.....

หน้าสำรวจ.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....

ฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

.....มารดา.....

ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว ว่า หนังสือมอบอำนาจที่ผู้รับมอบอำนาจนำไปจดทะเบียนขายแทนเจ้าของที่ดินเป็นเอกสารปลอม โดยที่เจ้าของที่ดินมิได้มีเจตนาทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าว จึงไม่มีผลผูกพันตามกฎหมาย

เมื่อผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจปลอมดังกล่าวมาขอจดทะเบียนขายที่ดิน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่หลงเชื่อว่าเอกสารฉบับดังกล่าวเป็นจริงและถูกต้อง จึงดำเนินการจดทะเบียนขายให้ไป จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

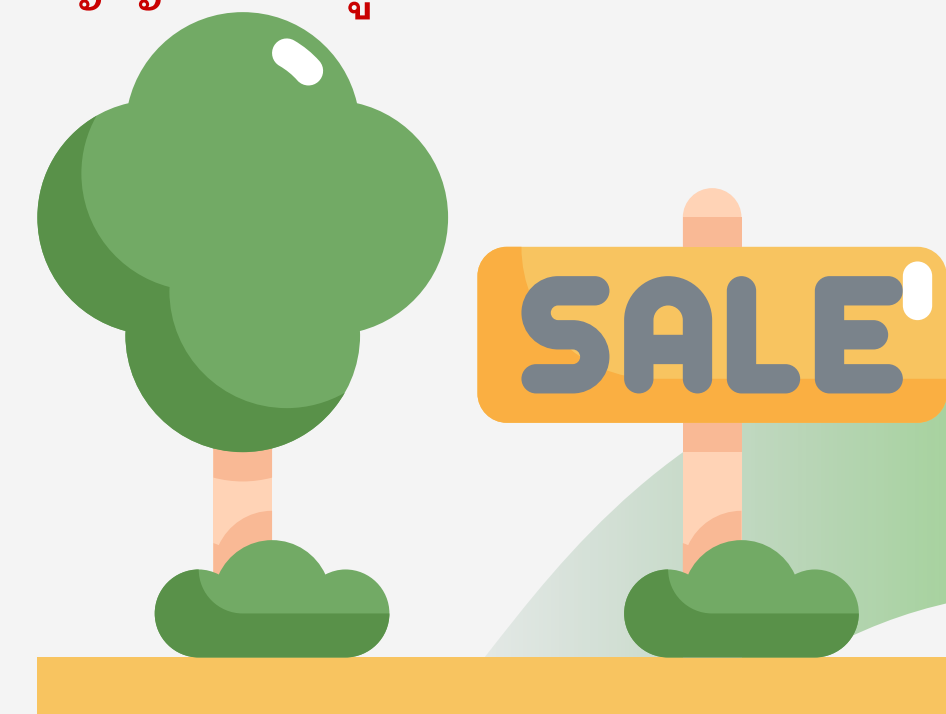




ตัวอย่าง จดทะเบียนขายในขณะที่ผู้ขายไม่มีสภาพบุคคล ได้หรือไม่ ?

สำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร รับคำขอจดทะเบียนขาย เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2556 และส่งเอกสารการจดทะเบียนดังกล่าวให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2556 ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี ได้ดำเนินการจดทะเบียนขายเสร็จเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2556 และได้ส่งโฉนดที่ดินและเอกสารต่างๆ คืนสำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ต่อมาภายหลังปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้ขายได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2556 แม้พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นสำนักงานที่ดินท้องที่จะได้จดทะเบียนแล้วก็ตาม การขายที่ดินดังกล่าวก็ไม่มีผลตามกฎหมาย เนื่องจากตามมาตรา 15 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “สภาพบุคคลสิ้นสุดลงเมื่อตาย” ดังนั้น **เมื่อคู่สัญญาฝ่ายผู้ขายตาย จึงไม่มีสภาพบุคคล ไม่สามารถทำนิติกรรมขายที่ดินได้**



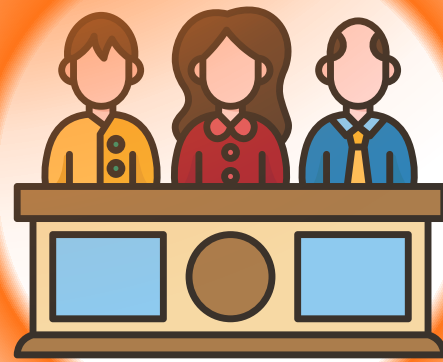


ตัวอย่าง ศาลมีคำพิพากษาให้นิติกรรมเป็นโมฆะ มีผลอย่างไร ?

ศาลฎีกาฟังข้อเท็จจริงได้ว่า ผู้จำนองถูกหลอกลวงให้ลงลายมือชื่อในสัญญากู้เงินและหนังสือสัญญาจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน โดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม นิติกรรมย่อมตกเป็นโมฆะ ฉะนั้น เมื่อการจำนองดังกล่าวเป็นโมฆะ ผู้รับจำนองจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้ และไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิเรียกร้องให้แก่บริษัท พ. เข้าเป็นเจ้าหนี้แทนได้ เมื่อบริษัท พ. มิได้เป็นเจ้าหนี้และไม่มีสิทธิเรียกร้องในหนี้จำนองได้ ย่อมไม่สามารถโอนสิทธิเรียกร้องให้แก่บริษัท ส. เข้าเป็นเจ้าหนี้แทนได้เช่นกัน การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แต่เนื่องจากศาลมิได้มีคำพิพากษารายการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองนี้ตกเป็นโมฆะ ประกอบกับบริษัท ส. มิได้เข้าเป็นคู่ความในคดีด้วย ผลของคำพิพากษาของศาลฎีกาดังกล่าว ย่อมไม่ผูกพันบริษัท ส. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกคดี ตามนัยมาตรา 145 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว โดยอาศัยคำพิพากษาศาลฎีกา ตามนัยมาตรา 61 วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ กรณีจึงต้องเพิกถอนตามมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





ตัวอย่าง จดทะเบียนภายหลังศาลมีคำพิพากษา มีผลอย่างไร?

ศาลมีคำพิพากษาซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว ว่า การที่ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินและจดทะเบียนขายฝากไว้กับผู้รับซื้อฝาก เป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กันระหว่างคู่กรณี จึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา 155 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผลของคำพิพากษาศาลดังกล่าว จึงเท่ากับว่านิติกรรมขายฝากนั้นสูญเปล่า ที่ดินดังกล่าวจึงไม่ตกเป็นของผู้รับซื้อฝาก ดังนั้น ผู้รับซื้อฝากจึงไม่มีสิทธินำที่ดินไปจดทะเบียนขายได้ ประกอบกับผู้ซื้อไม่ใช่บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตและต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าเป็นโมฆะ เนื่องจากการซื้อที่ดินภายหลังจากที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว และเป็นการซื้อที่ดินจากผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน จึงไม่ได้สิทธิในที่ดิน ด้วยหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ตัวอย่าง จดทะเบียนโอนในระหว่างระยะเวลาห้ามโอน มีผลอย่างไร ?



พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ครอบครองและทำประโยชน์
ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่มีใบจอง
ใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่ามีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัด
ที่ดินเพื่อการครองชีพ โดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58
และมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และอยู่ในบังคับห้ามโอน
ภายในสิบปี ตามมาตรา 58 ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ดังนั้น การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนขายฝาก
ที่ดิน และยังอยู่ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอน เมื่อสัญญาขายฝาก
เป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียน
การจดทะเบียนขายฝาก จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยฝ่าฝืนข้อห้ามขัดแจ้ง
โดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา 150 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์





การแบ่งเป็นทาง มี 2 กรณี

ทางส่วนบุคคล

การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้น ที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลโดยทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้

ทางสาธารณประโยชน์

การแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น ที่ดินส่วนที่แบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์นั้นไม่ได้เป็นเจ้าของต่อไปแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน ตามมาตรา 1304 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการอุทิศและเจ้าของที่ดินจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลโดยทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิที่จะหวงห้าม



ตัวอย่าง จดทะเบียนแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ไปโดยสำคัญผิด มีผลอย่างไร ?

เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะรังวัดแบ่งแยกที่ดินให้เป็นทางส่วนบุคคลเพื่อใช้ประโยชน์แต่เฉพาะคนในครอบครัวเท่านั้น ประชาชนทั่วไปไม่สามารถใช้สัญจรเป็นทางเข้า - ออกไปสู่ถนนสาธารณประโยชน์ได้ การที่เจ้าของที่ดินจดทะเบียนแบ่งหักที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์นั้น เป็นไปโดยสำคัญผิด เนื่องจากไม่เข้าใจความแตกต่างระหว่างทางส่วนบุคคลกับทางสาธารณประโยชน์ อีกทั้งสภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดินเจ้าของที่ดินได้สงวนไว้ใช้เอง ประชาชนทั่วไปไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นทางสัญจรได้ จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามเจตนาของเจ้าของที่ดินที่ต้องการแบ่งแยกที่ดินให้เป็นทางส่วนบุคคลเพื่อใช้เฉพาะคนในครอบครัวเท่านั้น จึงไม่ทำให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นที่สาธารณประโยชน์แต่อย่างใด จึงต้องแก้ไขรายการจดทะเบียนประเภท “แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์” เป็นประเภท “แบ่งแยกในนามเดิม” ตามนัยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน





Thank you
ขอบคุณ

นายจักรพันธ์ จันทภูมิ
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน